

РЕШЕНИЕ

№ 2751

гр. София, 22.04.2019 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 15.04.2019 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **9089** по описа за **2018** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК във връзка с чл. 46, ал.1 от ЗОС.
Делото е образувано е по жалба на Д. Б. Г. от [населено място] срещу Заповед № РОБ18-8209-140 ОТ 06.08.2018 г. на Кмета на район „О.“, Столична община, с която е прекратено наемното правоотношение, възникнало по силата на Заповед № ЖД-77-00-15/28.07.2011г. на Кмета на район „О.“ СО, с която жалбоподателката е настанена /двучленно семейство/ в общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], ет.3 / втори жилищен/, състоящо се от стая, дневна, преходна към дневната спалня, кухня, коридор, баня-тоалетна и тераса със застроена площ 92.06 кв.м. и жилищна площ 50.74 кв.м., съставляващо самостоятелен обект с идент. № 68134.401.180.1.4, актувано с акт за общинска собственост / АОС/ №978 от 07.06.2011г., вписан в АВ на 14.06.2011г.

Със заповедта е разпоредено общинският имот да се освободи в едномесечен срок от съобщаването ѝ.

С жалбата се иска отмяна на оспорената заповед, като се сочи следното:

В мотивите на заповедта било посочено, че лице на име Б. В. е подало сигнал за отдаване под наем на общинско жилище с декларация от 16.07.2018г. , според която лицето е било наемател на същото за периода м.юли 2016г. – м. юни, 2017г. по устна уговорка от трето лице, като се сочи, че лицето е заплащало наема на възрастна жена от първи жилищен етаж с с фамилия Д.. Била проведена среща между служители на район „В.“ СО и Б. В., на която било установено, че тя действително е обитавала

жилището. Изведен е извод, че са налице основания за прекратяване на наемното правоотношение, поради преотдаването му на трето лице.

Оспорва изложените в заповедта факти, като твърди, че не е преотдавала жилището, в което е настанена. Сочи, че не познава лице на име Б. В., не е договаряла наемни правоотношения със същата, нито е допускала нея или което и да е трето лице да обитава имота.

Счита, че изложените в заповедта предпоставки за прекратяване на наемното правоотношение не са доказани.

На второ място посочва, че не е уведомявана по никакъв начин за сигнала и декларацията от 16.07.2018г., нито че се извършва проверка, нито е изискано от нея становище. За обстоятелствата, мотивирали заповедта, лицето е уведомено едва с издаването ѝ.

Моли за отмяна на заповедта.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателката се представлява от адв. К. от САК, който поддържа жалбата и депозира подробни писмени бележки.

Ответникът се представлява от юрк К., която оспорва жалбата и моли заповедта да бъде оставена в сила.

Съдът, въз основа на данните по делото и като съобрази становищата на страните, намира, че жалбата е подадена от правнозаинтересовано лице – срещу акт, с който се засягат неблагоприятно нейни интереси и в срок, поради което е процесуално допустима за разглеждане.

По основателността ѝ съдът съобрази следното:

Предмет на делото е Заповед РОБ18-8209-140 ОТ 06.08.2018 г. на Кмета на район „О.“, Столична община, с която е прекратено наемното правоотношение, възникнало по силата на Заповед № ЖД-77-00-15/28.07.2011г. на Кмета на район „О.“ СО, с която жалбоподателката е настанена /двучленно семейство/ в общинско жилище, находящо се в [населено място], [улица], ет.3 / втори жилищен/, състоящо се от стая, дневна, преходна към дневната спалня, кухня, коридор, баня-тоалетна и тераса със застроена площ 92.06 кв.м. и жилищна площ 50.74 кв.м., съставляващо самостоятелен обект с идент. № 68134.401.180.1.4, актувано с акт за общинска собственост / АОС/ №978 от 07.06.2011г., вписан в АВ на 14.06.2011г.

Мотивите на заповедта са следните:

Съгласно Акт за частна общинска собственост /АОС/ №978/2011г., Столична община е собственик на жилище на [улица], ет.3 / втори жилищен/, състоящо се от стая, дневна, преходна към дневната спалня, кухня, коридор, баня-тоалетна и тераса със застроена площ 92.06 кв.м. и жилищна площ 50.74 кв.м., съставляващо самостоятелен обект с идент. № 68134.401.180.1.4.

На основание настанителна Заповед №ЖД-77-00-15 от 28.07.2011г. двучленното семейство на Д. Б. – тя и дъщеря ѝ Е. Г. са настанени в жилището, за което е сключен и договор за наем №Ж-11-15 от 03.08.2011г.

В Район „О.“ СО е постъпил сигнал за отдаване под наем на жилището от лицето Б. В. с приложена писмена декларация, като се сочи, че същата е била наемател на жилището от м. юли, 2016г. до м. юни, 2017г. Жилището ѝ е било отдадено по устна уговорка от трето лице, а наемът е плащан на възраствана жена от първи жилищен етаж с фамилия Д., която е майка на наемателката Д. Г.. Проведена е среща между служителите на район „О.“ и В., на която било установено, че действително лицето е обитавало жилището.

Посочено е, че съгласно чл. 11, ал.2 от Закона за общинската собственост „имоти и вещи- общинска собственост се използват съобразно предназначението им и да нуждите, за които са предоставени“. Предоставените имоти и вещи не могат да се преотстъпват за ползване, да се ползват съвместно по договор с трети лица и да се отдават под наем или да се пренаемат, освен в случаите, предвидени в закон. Съгласно чл.3, ал.4 от Наредбата за условията и реда за управление и разпореждане с общински жилища на територията на СО, не се допуска пренаемане на общински жилища. Съгласно т. 4.7. в раздел „Задължения на наемателя“ от договора за наем, наемателката Д. Г. е задължена да не преотдава под наем общинското жилище, като неспазването на това задължение е основание за прекратяването на договора – т. 7.11 от същия.

Изложеното е възприето като наличие на нормативни основания за прекратяване на договора едностранно от наемодателя, поради което е издадена процесната заповед.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът намира следното:

Оспорваната заповед е издадена от компетентен орган.

Съдът намира обаче, че при издаване на същата са допуснати нарушения на административнопроизводствените правила, респ. нарушен се явява и материалният закон.

По делото не се спори, като липсва и твърдение в тази насока, че наемателката и жалбоподателка Д. Г. не е уведомявана за започване на производството. Относно обстоятелствата, изложени в сигнала, касаещи преотдаването на имота от нея на трето лице, същата е узнала едва с връчването на заповедта.

Последното съдът приема за съществено нарушение на предписаните правила, като ако то не беше допуснато, би могло да се стигне до различен правен резултат в изводите на органа, което е критерият за същественост на процедурните нарушения.

Уведомяването на лицата за започване на дадено административно производство по смисъла на чл. 21 от АПК е задължително, както поради предписанието на самата норма, така и заради възможността да бъде осигурено тяхното участие в същото – за представяне на становище и доказателства на тезите им. Неизпълнението на това условие ги лишава от право на участие и защита и е в пълно противоречие с принципа на достъпност и прозрачност на производството.

Ако беше изпълнил това си задължение, има вероятност органът да достигне да различни фактически установявания и да приеме, че не е налице предпоставката за прекратяване на наемното правоотношение – преотдаване на жилището на трето лице. Приема се тезата, че това преотдаване остава недоказано както в рамките на административното, така и на съдебното производство.

Налице са сигнал и декларация от лицето Б. В., която беше разпитана и в проведеното открито съдебно заседание. Същата обаче изрично заявява, че няма писмен договор. Заявява още, че не е имала каквито и да е правоотношения с наемателката Д. Г., дори не я познава, като е приела ползването на жилището от трето лице от мъжки пол. Лицето твърди, че е ползвало жилището от месец юли, 2016г., като от месец декември, 2016г. не го е ползвало, но е продължило да заплаща на ръка наема до месец юни, 2017г., когато е влязла в болница и била възпрепятствана. Липсва каквато и да е яснота защо е продължила да заплаща наема след месец декември, при липса на необходимост от ползване на жилището. Не става ясно и какво е провокирало лицето да подаде въпросният сигнал и декларация едва на 16.07.2018г. – т.е. около година след прекратяване на ползването, но е към момент, в който не може да бъде

извършена реална проверка. Проверка е можело да бъде направена поне относно начина на плащане, като твърдението е, че уговорената сума от 300 / триста/ лева е заплащана на лице с фамилия В., живееща на първия жилищен етаж от сградата. Това лице безкритично е възприето от органа, че е майка на Д. Г., без да е извършена проверка дали обитава жилище именно на първия жилищен етаж от сградата, нито е правен опит за среща със същата за вземане на показания, респ. за съвместен разпит между нея и В. за установяване на обстоятелства около плащането .

Не е извършен съвместен оглед на имота, за надлежното му идентифициране от показанията на В.. Нещо повече, от приложен на корицата на делото протокол за оглед от 03.07.2017г. се установява, че именно Д. Г., в чието присъствие е направен огледа, продължава да ползва имота.

Действително, приема се тезата, че и жилището не е еднозначно идентифицирано, тъй като В. говори за „стая, тераса, кухня и баня, имаше още една стая в апартамента, която не беше за мое ползване“. Жилището се състои от стая, дневна, преходна към дневната спалня, кухня, коридор, баня-тоалетна и тераса със застроена площ 92.06 кв.м. и жилищна площ 50.74 кв.м., съставляващо самостоятелен обект с идент. № 68134.401.180.1.4. Не става ясно коя от стаите е била заключена, респ. коя е ползваната, още повече, като се съобрази, че спалнята е преходна към дневната, т.е. би следвало да не се ползват две стаи, ако се касае за същото жилище.

От изложеното следва, че производството по издаване на заповедта е опорочено, което е довело и до недоказаност на основанията, които са предпоставка за прекратяване на договора.

По изложените съображения, същата следва да бъде отменена.

С подаването на жалбата е направено искане за присъждане на сторените разноси, които възлизат на 510 лева, от които 500 лева адвокатски хонорар и 10 лева заплатена държавна такса, които следва да бъдат възложени на ответника, с оглед изхода от спора.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл.2 и чл. 143 от АПК, и предвид чл. 46, ал.5 от ЗОС, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед № РОБ18-8209-140 ОТ 06.08.2018 г. на Кмета на район „О.“, Столична община, с която е прекратено наемното правоотношение, възникнало по силата на Заповед № ЖД-77-00-15/28.07.2011г. на Кмета на район „О.“ СО

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на Д. Б. Г. сумата от 510 / петстотин и десет/ лева, представляващи разноси по делото.

Решението е окончателно.

Преписи от Решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: